

**「國有非公用土地招標設定地上權-指定產業
(長期照顧服務)〔下稱長照〕」問答集(Q&A)**

Q1：請問投標人資格為何？可否共同投標？

A：

- 一、指定產業（長照）招標設定地上權首次招標投標人資格限長照機構財團法人及醫療財團法人等，經流標後檢討原因，配合財政部 114 年 1 月 8 日修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」放寬指定產業公開招標設定地上權案件，其開發用途維持限屬舉辦社會、文化、教育等公共福利或慈善救濟事業使用者，權利金底價以土地市價之 2 成至 7 成計算。
- 二、本次招標放寬投標人資格，開放公司法人、財團法人、社團法人等，其團隊具有可經營長照機構法人者，均可投標，以擴大參與對象，鼓勵異業合作提高民間興辦意願。惟不開放共同投標。
- 三、投標人為無辦理住宿式長照服務資格之法人團體者，於投標時應提出與長照機構財團法人、長照機構社團法人或準用長期照顧服務機構法人條例第 44 條之法人簽署之專業第三人承諾書，表達倘投標人與本署各分署簽訂設定地上權契約後，願實際協助投標人執行本標案長照機構設立、營運。專業第三人資格應符合以下條件之一：
 1. 長照機構財團法人或長照機構社團法人。
 2. 依據長期照顧服務機構法人條例第 44 條規定，於條例施行前已依其他法律設立且辦理社會福利事項或醫事服務之財團法人或醫療法人，經依其設立之各該法律規定辦理章程及登記事項變更，並報經長期照顧主管機關許可者。

Q2：指定產業（長照）公開招標地上權評選方式為何？

A：

一、指定產業（長照）公開招標設定地上權以公開評選兩階段方式決標，第一階段資格審查，投標人資格為依中華民國法律成立之本國公司、社團法人、財團法人；第二階段就符合資格之投標人所提企劃書進行評選，評選項目包含投標人專業能力及相關經驗（30%）、申請設立長照機構規劃構想（45%）、財務計畫（15%）、簡報及現場詢答（10%），權利金及地租年息率亦納評選項目綜合考量。

二、企劃書須包含以下內容：

1. 地上權標的。
2. 權利金（應與投標單所填投標金額相同）。
3. 地租年息率（應與投標單所填數額相同）。
4. 投標人含專業第三人專業能力及相關經驗，包含但不限於下列事項（應檢附證明文件作為附件）：
 - (1) 投標人含專業第三人簡介及專業能力（例如投標人含專業第三人之成立目的或營業項目）。
 - (2) 長照機構經營管理實績（含服務規模、機構總樓地板面積、設施及設備項目、主管機關對長照機構評鑑結果等）。
 - (3) 履約能力（含規劃興建能力、團隊營運能力）。
5. 申請設立長照機構規劃構想，包含但不限於下列事項：
 - (1) 建築物興建規劃及複合式使用構想（含建築物圖示、各層樓地板面積、用途等）。
 - (2) 長照機構服務內容概要（含類型、服務規模、機構總樓地板面積、設施及設備項目等）。
 - (3) 申請籌設及設立長照機構之預定進度及預計營運日期。
 - (4) 公共服務回饋或增值回饋項目（例如 10% 公費安置床或其他自提公益回饋服務項目）。
6. 財務計畫（含開發經費預估、分年營運收支、財務分析效益

等)。

Q3：指定產業（長照）公開招標設定地上權之權利金及地租年息率如何計收，地租是否能適用長照法第 17 條優惠租金規定？

A：

- 一、依國有非公用土地設定地上權作業要點（下稱地上權要點）第 5 點第 1 項第 3 款規定，地租以土地申報地價年息 1% 至 5% 計算，分為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分。權利金底價依地上權要點第 5 點第 1 項第 2 款規定，以土地市價之 3 成至 7 成計算；指定產業公開招標設定地上權案件，屬舉辦社會、文化、教育等公共福利或慈善救濟事業使用者，以土地市價之二成至七成計算。
- 二、本次指定產業（長照）公開招標設定地上權權利金及地租年息率數額不得低於公告底價，並納入評選項目，依得標者於標單填列權利金投標金額及地租年息率數額計收，地租年息率投標數額逾底價部分，加計於不隨申報地價調整部分。
- 三、長照法第 17 條第 1 項規定，非以營利為目的之長照機構配合國家政策有使用公有非公用不動產之必要時，得專案報請主管機關核轉該不動產管理機關依法出租；其租金基準，按該土地及建築物當期依法應繳納之地價稅及房屋稅計收年租金。招標設定地上權不適用前述出租案件之優惠租金，惟考量指定產業（長照）係配合國家推動長照政策，相較公開招標設定地上權限縮開發用途，權利金底價及地租年息率底價於國有非公用土地設定地上權審議小組評定時酌予考量。

Q4：各標的長照機構設置類型及複合使用項目是否有限制？

A：

- 一、本次各宗招標標的待布建長照機構類型，皆經衛生福利部考量所在區域之長照機構需求與資源落差情形來排列次序，為鼓勵民間興辦符合區域需求之長照機構，投標人至少就所列類型擇一布建，依「長期照顧服務機構設立標準」規定設置長照機構後，其餘空間亦可規劃綜合型長照機構或作其他符合土地使用分區管制之複合使用，不限制投標人僅得布建所

列長照機構類型或須依設置長照機構類型次序布建，以增加投標彈性。企劃書亦為國有非公用土地設定地上權-指定產業（長照）契約書（下稱契約）附件，複合使用內容須於企劃書中載明，得標人據以興辦長照機構及營運複合使用項目。

- 二、為使得標人簽約後積極依程序設立長照機構，依投標須知第1點第9款規定及契約第3條第2項第3款約定，應自契約書簽訂日起1年內，取得長照機構籌設許可，倘經目的事業主管機關認定未能於期限內取得籌設許可，得申請展延，以一次為限，展延期限最長1年。並自取得籌設許可日起4年內取得設立許可，未能於期限內取得設立許可者，經目的事業主管機關認定後，每次申請展延以1年為限，至多展延3年。

Q5：招標標的招標條件為何？

A：本批次預計招標標的如下表清冊：

指定產業（長照）公開招標設定地上權招標標的土地清冊

案號	土地標示	面積 (m ²)	土地使用分區	建蔽率/容積率(%)	設置長照機構類型
北 1	新北市林口區 麗林段 94、95 地號	1,908.5	第二種 住宅區	50/150	1. 團體家屋 2. 住宿式長照機構
中 1	臺中市清水區 海濱段 585-4 地 號	1,114	第四種 住宅區	55/200	1. 團體家屋 2. 小規模多機能 服務中心 3. 日間照顧中心 4. 住宿式長照機 構
中 2	臺中市梧棲區 三民段 1489、 1493 地號	4,575	第四種 住宅區	55/200	1. 團體家屋
中 3	雲林縣虎尾鎮 過溪子段 1262-3 地號	1,689	鄉村區 乙種建 築用地	60/240	1. 團體家屋 2. 住宿式長照機 構
南 1	高雄市左營區 菜公段六小段 1037 地號	2,379.43	第三種 住宅區	50/240	1. 團體家屋 2. 日間照顧中心 3. 小規模多機能 服務中心
南 2	嘉義市車店段 車店小段 903 地 號	2,082	住宅區	60/210	1. 小規模多機能 服務中心 2. 日間照顧中心
合計		13,747.93			

備註：

1. 上列長照機構類型至少擇一布建；惟布建不限該等類型。
2. 南 1 案依都市計畫法高雄市施行細則第 18 條及附表一項次 24 規定，機構住宿式服務類長照機構須面臨寬度 10 公尺以上道路。因基地面臨計畫道路寬度均未符前開規定，爰無法設立該類型。

Q6：請問後續履約管理有什麼應注意事項？

A：

- 一、**出租借限制**：為避免得標人未依契約設立或營運長照機構，依契約第 13 條約定出租借他人作非建築使用，應依原得標人投標文件及目的事業主管機關核准興辦事業文件辦理。
- 二、**地上權轉讓**：
 - 1.地上權標的取得長照機構籌設許可後始得辦理。
 - 2.乙方或受讓人如屬長照機構財團法人、長照機構社團法人、準用長期照顧服務機構法人條例第 44 條之法人，須徵得主管機關書面同意。若非屬前述法人，須檢附專業第三人簽署承諾書。
 - 3.地上權、地上建物不得一部轉讓，倘地上權、地上建物需全部轉讓，其受讓人僅限 1 人。
 - 4.轉讓後涉及重新取得長照機構籌設許可者，依契約第 3 條約定辦理。
- 三、**變更專業第三人**：變更專業第三人須於專業第三人取得長照機構籌設許可後辦理，且不得與地上權轉讓同時辦理。變更後依契約第 3 條約定取得設立許可。
- 四、**查核評鑑形式**：依地上權要點第 10 點之 1 第 2 項規定，執行機關於地上權存續期間應會同目的事業主管機關定期監督查核地上權人使用情形。另依契約第 10 條第 3 項約定，為瞭解契約履行情形，於地上權存續期間，本署各分署會同長照主管機關定期監督查核地上權人長照機構使用情形。
- 五、**地上權屆期後處理方式**：依契約第 20 條約定地上權屆期或消滅後，地上權人應無條件配合拆除地上建物騰空返還地上權標的，完成地上建物滅失登記，並會同本署各分署辦理地上權塗銷登記。